# Kapital Raya Sdn Bhd lwn Bloomville Corp Sdn Bhd

MAHKAMAH RAYUAN (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO B-02-434-95
AHMAD FAIRUZ, SHAIK DAUD DAN SITI NORMA YAAKOB HHMR
1 OKTOBER 1996

***Acara Sivil*** *— Penghakiman terus — Permohonan untuk penghakiman terus — Penentang menawar untuk membeli tanah daripada perayu melalui surat tertakluk kepada kontrak — Penentang membayar sejumlah wang sebagai deposit — Perayu menerima tawaran — Perjanjian jual beli formal tidak disempurnakan — Penentang menuntut pengembalian wang deposit — Sama ada terdapat isu yang boleh dibicarakan — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14*

***Kontrak*** *— Pembentukan — Surat tawaran — Penentang menawar untuk membeli tanah daripada perayu melalui surat tawaran tertakluk kepada kontrak — Penentang membayar sejumlah wang sebagai deposit — Perayu menerima tawaran —Perjanjian jual beli formal tidak disempurnakan — Sama ada kontrak mengikat terbentuk*

Perayu merupakan tuan punya berdaftar sebidang tanah ('tanah tersebut') yang ingin dibeli oleh penentang. Melalui sepucuk surat bertarikh 1 April 1993 ('surat tawaran tersebut'), penentang menawar kepada perayu untuk membeli tanah tersebut. Surat tawaran tersebut juga mengesyorkan beberapa terma dan syarat, antara lain: (i) harga belian adalah sebanyak RM9 juta; (ii) RM180,000 dibayar kepada perayu sebagai deposit; (iii) perayu boleh merampas wang tersebut sekiranya penentang gagal menyempurnakan perjanjian jual beli formal dalam tempoh masa tujuh hari selepas semua terma-terma perjanjian jual beli itu dipersetujui oleh kedua-dua pihak dalam tempoh 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran tersebut; dan (iv) sekiranya perayu gagal menyempurnakan perjanjian jual beli formal dalam tempoh masa tersebut, penentang berhak untuk mendapat depositnya kembali dengan serta-merta. Melalui surat bertarikh 3 April 1993, perayu telah memaklumkan penentang bahawa dia telah menerima deposit penentang bernilai RM180,000 dan juga tawaran penentang. Penentang kemudiannya mengemukakan deraf pertama perjanjian jual beli untuk kelulusan perayu. Bagaimanapun, penentang telah meminta lanjutan masa dari 3 Mei 1993 kepada 15 Mei 1993 'untuk pihak-pihak berkenaan menyetujui terma-terma perjanjian jual beli itu' kerana wakil penentang berada di luar negeri. Perayu bersetuju melanjutkan tempoh masa itu sehingga 18 Mei 1993. Bagaimanapun, penentang sekali lagi meminta lanjutan masa tambahan atas alasan bahawa wakil mereka masih berada di luar negeri. Perayu tidak bersetuju dan memberitahu penentang bahawa perayu akan melaksanakan haknya untuk merampas deposit tersebut itu kerana tempoh masa itu telah tamat tanpa terma-terma perjanjian itu dipersetujui. Penentang membuat permohonan untuk penghakiman terus di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980

('KMT') terhadap perayu untuk pengembalian deposit. Semasa pembicaraan, penentang mengatakan bahawa surat tawaran tersebut mengandungi perkataan 'tertakluk kepada perjanjian'. Pesuruhjaya kehakiman mendapati bahawa tidak terdapat sebarang isu yang boleh dibicarakan lalu membenarkan permohonan penentang. Perayu merayu dan menegaskan bahawa soalan sama ada suatu perjanjian wujud merupakan suatu isu yang boleh dibicarakan, kerana pernyataan tuntutan penentang tidak menyebut bahawa surat tawaran menggunakan perkataan-perkataan tersebut.

**Diputuskan**, menolak rayuan dengan kos dan memerintahkan wang deposit dikembalikan kepada penentang:

(1) Mahkamah yang membicarakan sesuatu permohonan di bawah A 14 hendaklah berpuas hati, di atas keterangan afidavit, bahawa pembelaan yang telah dikemukakan itu bukan sahaja membangkitkan suatu isu, tetapi mestilah juga membangkitkan suatu isu yang boleh dibicarakan. Penentuan mengenai wujudnya atau tidak suatu isu yang boleh dibicarakan adalah tertakluk kepada fakta atau perundangan yang terdapat di dalam setiap suatu kes seperti yang didedahkan oleh keterangan afidavit di hadapan mahkamah itu (lihat ms 530C–D); *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 diikut.

(2) Tugas seseorang hakim yang membicarakan permohonan di bawah A 14 KMT tidak berakhir apabila sesuatu fakta itu ditegaskan oleh sesuatu pihak dan kemudiannya fakta itu dinafikan atau dipertikaikan oleh pihak yang lain di dalam sesuatu afidavit. Apabila penegasan, penafian atau pertikaian itu adalah sesuatu yang taksa atau berkurangan di dalam kepersisannya, atau ianya bercanggahan dengan dokumen-dokumen kontemporari yang tidak dipertikaikan atau kenyataan-kenyataan yang lain oleh deponen yang sama, atau ianya adalah sesuatu yang semula jadinya tidak mungkin, maka hakim mempunyai tugas untuk menolak penegasan atau penafian itu dan dengan demikian menyebabkan isu itu menjadi tidak lagi boleh dibicarakan. Kecuali dipatuhi prinsip ini, seseorang hakim tidak mungkin mampu melaksanakan budi bicaranya dengan adil di dalam sebarang permohonan di bawah A 14 (lihat ms 530E–G); *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 diikut.

(3) Dalam kes ini, prinsip ini adalah penting memandangkan terdapatnya pertikaian mengenai kewujudan kontrak antara perayu dan penentang. Jika surat-surat yang dikatakan telah membentuk suatu kontrak tersebut telah menghasratkan pelaksanaan kontrak tambahan antara pihak-pihak berkenaan, ia akan merupakan suatu soalan tafsiran bahawa sama ada pelaksanaan kontrak tambahan: (i) telah disifatkan sebagai suatu syarat atau terma yang dirundingkan; atau (ii) hanya suatu pengungkapan hasrat

pihak-pihak itu mengenai cara bagaimana transaksi yang telah dipersetujui terlebih dahulu akan diformalisasikan. Dalam keadaan (i), satu kontrak yang boleh dikuatkuasakan tidak wujud kerana syarat itu masih belum disempurnakan atau kerana undang-undang tidak mengiktiraf suatu kontrak untuk memasuki suatu kontrak. Dalam keadaan (ii), sudah terbentuk suatu kontrak yang mengikat dan rujukan kepada suatu dokumen yang lebih formal boleh diabaikan (lihat ms 530I dan 531A–D); *Von Hatzfeldt-Wildenburg v Alexander* [1912] 1 Ch 284 dan *Lim Keng Siong & Anor v Yeo Ah Tee* [1983] 2 MLJ 39 diikut.

(4) Mahkamah mendapati bahawa pernyataan tuntutan penentang menunjukkan ketidakwujudan suatu kontrak di antara penentang dan perayu. Surat tawaran tersebut bukan sahaja bermula dengan perkataan-perkataan 'subject to contract' tetapi juga menyebut berkenaan syarat-syarat yang perlu dipatuhi sebelum termaktubnya sesuatu perjanjian. Melihat kepada pliding-pliding dan afidavit-afidavit, kedua-dua pihak masih belum bersetuju dengan terma-terma yang patut ada di dalam perjanjian jual beli formal yang hanya boleh disempurnakan jika sekiranya kedua-dua pihak bersetuju dengan terma-terma yang terkandung di dalamnya (lihat ms 531G–I).

(5) Apabila perkataan-perkataan 'tertakluk kepada kontrak' digunakan, mahkamah-mahkamah akan cenderong untuk memberi kesan kepada perkataan-perkataan itu kecuali terdapat keterangan-keterangan kukuh yang menunjukkan sebaliknya. Oleh itu, sesuatu perjanjian yang dibuat tertakluk kepada kontrak adalah tidak mempunyai kesan undang-undang (lihat ms 532A–B); *Low Kar Yit & Ors v Mohamed Isa & Anor* [1963] MLJ 165 diikut.

(6) Pada umumnya perkataan-perkataan 'tertakluk kepada kontrak' hendaklah ditafsirkan sebagai mempunyai pengertian yang pihak-pihak adalah masih di dalam peringkat perundingan dan tidak berhasrat untuk mengikatkan diri mereka kecuali dan sehingga suatu kontrak yang formal dibuat (lihat ms 532D); *Ayer Hitam Tin Dredging (M) Bhd v YC Chin Enterprises Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 754 diikut.

(7) Oleh kerana tiada kontrak di antara perayu dan penentang, ini bererti bahawa penghakiman pesuruhjaya kehakiman adalah tepat bila beliau mengatakan tidak terdapatnya isu-isu yang boleh dibicarakan (lihat ms 532G).

**[English summary**

The appellant was the registered proprietor of a piece of land ('the land') that the respondent wanted to purchase. By a letter dated 1 April 1993 ('the offer letter'), the respondent offered to buy the land

from the appellant. The offer letter also suggested several terms and conditions, inter alia, that: (i) the purchase price was RM9m; (ii) RM180,000 was to be paid to the appellant as deposit; (iii) the appellant could forfeit the deposit if the respondent failed to execute a formal sale and purchase agreement within seven days after the terms of the sale and purchase agreement had been agreed upon by both parties within 30 days from the date of receiving the letter of offer; and (iv) if the appellant failed to execute the formal sale and purchase agreement within the said period, the deposit would be refunded to the respondent immediately. By a letter dated 3 April 1993, the appellant informed the respondent that it had received the respondent's deposit of RM180,000 and had also accepted the respondent's offer. The respondent then submitted the first draft of the sale and purchase agreement for the appellant's approval. However, the respondent had asked for an extension of time from 3 May 1993 to 15 May 1993 'for the parties to agree on the terms of the sale and purchase agreement' as the respondent's representative had gone overseas. The appellant agreed to extend the time period to 18 May 1993. The respondent then asked for a second extension of time on the ground that its representative was still overseas. The appellant refused, and informed the respondent that the appellant would execute its right to forfeit the deposit as the time period had expired without the terms of the agreement being agreed upon. The respondent accordingly made an application for summary judgment under O 14 of the Rules of the High Court 1980 ('RHC') against the appellant for the return of the deposit. During the hearing, the respondent alleged that the letter of offer contained the words 'subject to contract'. The judicial commissioner found that there was no triable issue, and allowed the respondent's application. The appellant appealed, contending that the question of whether or not an agreement existed was a triable issue, because there was no mention that the letter of offer was subject to contract in the respondent's statement of claim.

**Held**, dismissing the appeal with costs and ordering that the deposit money be returned to the respondent:

(1) In an O 14 application, the court has to be satisfied on the affidavit evidence that the defence has not only raised an issue, but also that the said issue is triable. The determination of whether or not an issue is triable depends on the facts or the law arising from each case as disclosed in the affidavit evidence before the court (see p 530C–D); *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 followed.

(2) In an O 14 application, the duty of a judge does not end as soon as a fact is asserted by one party, and denied or disputed by the other in an affidavit. Where such assertion, denial or dispute is equivocal, or lacking in precision or is inconsistent with undisputed

contemporary documents or other statements by the same deponent, or is inherently improbable in itself, the judge has a duty to reject such assertion or denial, thereby rendering the issue not triable. Unless this principle is adhered to, a judge would not be able to exercise his discretion judicially in an O 14 application (see p 530E–G); *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400 followed.

(3) This principle was important in this case since there was a dispute as to the existence of a contract between the appellant and the respondent. If the letters relied as constituting a contract contemplates the execution of a further contract between the parties, it is a question of construction whether the execution of the further contract: (i) is a condition or term of the bargain; or (ii) whether it is a mere expression of the desire of the parties as to the manner in which the transaction already agreed to will in fact go through. In case (i), there is no enforceable contract because the condition is unfulfilled or because the law does not recognize a contract to enter into a contract. In case (ii), there is a binding contract and reference to the more formal document may be ignored (see pp 530I and 531A–D); *Von Hatzfeldt-Wildenburg v Alexander* [1912] 1 Ch 284 and *Lim Keng Siong & Anor v Yeo Ah Tee* [1983] 2 MLJ 39 followed.

(4) The court found that from the respondent's statement of claim, there was no contract between the respondent and the appellant. The letter of offer from the respondent not only commenced with the words 'subject to contract' but also mentioned the conditions to be complied with before an agreement was entered into. From the pleadings and affidavits, it appeared that both parties had not agreed to the terms of the formal sale and purchase agreement. The agreement could only be executed if both parties agreed to the terms contained therein (see p 531G–I).

(5) When the words 'subject to contract' are used, the courts tend to give effect to those words unless there is strong evidence to the contrary. Therefore, an agreement which is made 'subject to contract' is of no legal effect (see p 532A–B); *Low Kar Yit & Ors v Mohamed Isa & Anor* [1963] MLJ 165 followed.

(6) Generally when an arrangement is made 'subject to contract', it will be construed to mean that the parties are still in a state of negotiation and do not intend to be bound unless and until a formal contract is made (see p 532D); *Ayer Hitam Tin Dredging (M) Bhd v YC Chin Enterprises Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 754 followed.

(7) Since there was no contract between the appellant and the respondent, this meant that the judgment of the judicial commissioner was right when he held that there was no triable issue (see p 532G).]

[*Nota penyunting*: Pihak perayu telah membuat rayuan kepada Mahkamah Persekutuan menerusi Permohonan Sivil No 08–60–96(B). ]

**Nota**

Untuk kes-kes mengenai penghakiman terus, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan-perenggan 3197–3520.
Untuk kes-kes mengenai pembentukan kontrak, lihat 3 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan-perenggan 1561–1600.

**Kes-kes yang dirujuk**

*Ayer Hitam Tin Dredging (M) Bhd v YC Chin Enterprises Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 754
*Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400
*Gold Ores Reduction Co v Pain* [1892] 2 QB 14
*Lim Keng Siong & Anor v Yeo Ah Tee* [1983] 2 MLJ 39
*Low Kar Yit & Ors v Mohamed Isa & Anor* [1963] MLJ 165
*National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ 300
*Von Hatzfeldt-Wildenburg v Alexander* [1912] 1 Ch 284

**Undang-undang yang dirujuk**

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14

**Rayuan daripada**: Guaman No 22–18–94 (Mahkamah Tinggi, Shah Alam)

*Mathew Thomas Philip* (*MK Chan* dengannya) (*Raja Darryl & Loh*) bagi pihak perayu.
*Steven Thiru* (*Shook Lin & Bok*) bagi pihak penentang.

**Ahmad Fairuz HMR** (menyampaikan penghakiman mahkamah): Ini adalah rayuan terhadap keputusan pesuruhjaya kehakiman Mahkamah Tinggi Shah Alam yang telah membenarkan permohonan yang dibuat oleh Bloomville Corp Sdn Bhd ('penentang') supaya beliau dapat memasukkan penghakiman terus di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') terhadap Kapital Raya Sdn Bhd ('perayu'). Mahkamah ini, dalam persidangannya pada 15 Ogos 1996, telah menolak rayuan ini dengan kos dan mengarahkan deposit diberi kepada penentang untuk kos.

Perayu adalah pemilik berdaftar sebidang tanah ('tanah tersebut') yang ingin dibeli oleh penentang. Melalui sepucuk surat bertarikh 1 April 1993 ('surat tawaran tersebut'), penentang menawar kepada perayu untuk membeli tanah tersebut. Surat tawaran tersebut juga mengesyorkan beberapa terma dan syarat. Antaranya ialah:

(a) harga belian adalah sebanyak RM9 juta;

(b) wang sejumlah RM180,000 dibayar kepada peguamcara perayu sebagai pemegang amanah harta (stakeholder). Wang ini adalah sebagai deposit dan bayaran terhadap sebahagian harga belian;

(c) perayu boleh merampas wang tersebut sekiranya penentang gagal atau enggan menyempurnakan perjanjian jual beli yang formal dalam tempoh masa tujuh hari selepas semua terma-terma perjanjian jual beli itu dipersetujui oleh kedua-dua pihak dalam tempoh 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran tersebut; dan

(d) sekiranya perayu gagal atau enggan menyempurnakan perjanjian jual beli yang formal dalam tempoh masa tujuh hari selepas semua terma-terma perjanjian jual beli dipersetujui oleh kedua-dua pihak dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran tersebut, penentang berhak dikembalikan wang itu dengan serta-merta apabila beliau menuntutnya.

Melalui surat bertarikh 3 April 1993, perayu telah memaklumkan penentang bahawa cek bernilai RM180,000 yang diberi oleh penentang telah dimasukkan ke dalam banknya dan tawaran penentang itu diterima. Pada 21 April 1993, penentang mengemukakan deraf pertama perjanjian jual beli untuk kelulusan perayu. Penentang bagaimanapun telah meminta lanjutan masa dari 3 Mei 1993 kepada 15 Mei 1993 'untuk pihak-pihak berkenaan menyetujui terma-terma perjanjian jual beli itu' kerana wakil penentang berada di luar negeri. Perayu bersetuju melanjutkan tempoh masa itu sehingga 18 Mei 1993. Sungguhpun demikian, penentang, melalui surat-surat bertarikh 30 April 1993 dan 17 Mei 1993, telah meminta lagi lanjutan masa tambahan atas alasan bahawa wakil mereka masih berada di luar negeri. Perayu tidak bersetuju. Perayu memberitahu penentang yang beliau 'akan melaksanakan haknya untuk merampas wang cengkeram sebanyak RM180,000' itu kerana tempoh masa itu telah tamat tanpa terma-terma perjanjian itu dipersetujui. Penentang membantah kerana mengikutnya, perayu tidak berhak merampas wang itu. Perbuatan perayu itu bertentangan dengan kehendak perenggan 2(iv) surat tawaran tersebut. Oleh kerana itu, penentang menuntut agar perayu mengembalikan wang RM180,000 itu kepadanya. Begitulah dengan ringkasnya perenggan 2 dan perenggan ini memperihalkan pernyataan tuntutan penentang.

Peguam terpelajar perayu mengakui bahawa suatu kontrak formal masih belum wujud. Sungguhpun demikian, ujar peguam terpelajar itu, pernyataan tuntutan penentang menyatakan yang suatu kontrak telah tercapai. Namun demikian, semasa perbicaraan permohonan di bawah A 14 KMT, penentang sebaliknya menghujahkan bahawa surat tawaran tersebut adalah surat yang menyatakan tujuannya sahaja. Ini, mengikut peguam terpelajar perayu, adalah suatu isu yang boleh dibicarakan. Seterusnya, sambil merujuk kepada perenggan 7 pernyataan tuntutan penentang yang mengatakan bahawa cek RM180,000 telah dimasukkan ke dalam bank dan tawaran penentang telah diterima oleh perayu, peguam terpelajar perayu itu memperlihatkan bagaimana penentang dalam perbicaraan permohonannya di bawah A 14 itu menghujahkan bahawa penerimaan perayu itu adalah suatu penerimaan yang bersyarat. Ditambah lagi oleh peguam terpelajar itu bahawa pernyataan tuntutan penentang tidak menyebut mengenai surat tawaran tersebut menggunakan perkataan-perkataan 'subject to contract'. Tetapi semasa perbicaraan permohonan

A 14 itu, penentang telah menghujahkan bahawa surat tawaran tersebut adalah surat yang tertakluk kepada kontrak. Oleh itu, tegas peguam terpelajar perayu, wujudnya atau tidak suatu perjanjian adalah suatu isu yang boleh dibicarakan. Ketara, kata peguam terpelajar perayu, penentang telah menyimpang dari pernyataan tuntutannya. Lantas peguam terpelajar perayu mengutarakan keperluan sesuatu pernyataan tuntutan itu sendiri, bagi maksud permohonan di bawah A 14, berada dalam keadaan lengkap dan baik. Sebarang kecacatan atau peninggalan di dalam penyata itu tidaklah boleh diperbetulkan atau ditambahkan oleh afidavit plaintif. (Kes *Gold Ores Reduction Co v Pain* [1892] 2 QB 14 yang dirujuk oleh kes *National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ 300 di ms 303 diketengahkan oleh peguam terpelajar perayu bagi menyokong hujahnya itu).

Dalam penghujahannya, peguam terpelajar penentang menarik perhatian mahkamah ini kepada perenggan 2(iv) surat tawaran tersebut bertarikh 1 April 1993 yang terdapat di ms 96 rekod rayuan. Perenggan 2(iv) surat itu memberi hak kepada perayu seperti yang disebutkan dalam perenggan 2(c) penghakiman ini. Begitu juga ianya memberi hak kepada penentang seperti dibentangkan dalam perenggan 2(d) penghakiman ini. Berhubungkait dengan perenggan 2(iv) surat tawaran tersebut, wajar sekali diperhatikan, seperti dianjurkan oleh peguam terpelajar penentang, kandungan perenggan 2(iv) surat yang sama itu. Perenggan itu menghalang perayu daripada mengemukakan peruntukan-peruntukan, syarat-syarat, terma-terma, akujanji-akujanji atau waad-waad yang tidak munasabah ke dalam perjanjian jual beli formal. Selain dari ini, ditonjolkan pula oleh peguam terpelajar penentang perkataan-perkataan 'subject to contract' yang tertera di bahagian atas ms 1 surat tawaran tersebut. Turut diketengahkan kepada mahkamah ini oleh peguam terpelajar itu, surat perayu bertarikh 3 April 1993 (ms 99 rekod rayuan). Dikatakannya bahawa perenggan 2.3 surat itu memperuntukkan supaya penentang menyewa tanah tersebut daripada perayu pada kadar RM90,000 sebulan mulai daripada 1 Jun 1993 untuk selama tiga tahun dengan opsyen untuk tiga tahun dan wang RM180,000 itu ditukar menjadi deposit bagi penyewaan jika salah satu daripada syarat-syarat dalam perenggan 2.1 dan 2.2 itu tidak disempurnakan dalam tempoh masa yang dipersetujui. Ini, tegas peguam terpelajar penentang, tidak terdapat di dalam surat tawaran tersebut. Tidak pula terdapat, mengikut peguam terpelajar penentang, sebarang keterangan yang menunjukkan bahawa perenggan 2.3 itu telah dipersetujui oleh penentang. Justeru itu, peguam terpelajar itu berhujah, adalah jelas bahawa perenggan itu adalah suatu tawaran balas. Tidak memadai dengan hujah ini, didedahkan pula perenggan 6 surat bertarikh 3 April 1993 itu (di ms 100 rekod rayuan). Dikatakan oleh peguam terpelajar perayu bahawa penerimaan yang disebutkan di dalam perenggan 6 itu adalah nyata suatu penerimaan yang bersyarat.

Adalah ketara dari penghakiman Yang Arif pesuruhjaya kehakiman bahawa perkara wujudnya atau tidak isu-isu yang boleh dibicarakan telah diambil kira oleh beliau. Tidak terdapat sebarang isu yang boleh dibicarakan. Itu keputusan Yang Arif. Kerana itu permohonan penentang untuk

penghakiman terus di bawah A 14 KMT dibenarkannya. Pendapat Yang Arif pesuruhjaya kehakiman mengenai kemestian wujudnya isu-isu yang boleh dibicarakan itu adalah selaras dengan keputusan Mahkamah Agung (pada masa itu) dalam *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail & Ors* [1992] 1 MLJ 400, di dalam mana Mahkamah Agung telah mengutarakan supaya mahkamah yang membicarakan sesuatu permohonan di bawah A 14 hendaklah berpuas hati, di atas keterangan-keterangan afidavit, bahawa pembelaan yang telah dikemukakan itu bukan sahaja membangkitkan suatu isu, tetapi mestilah juga membangkitkan suatu isu yang boleh dibicarakan. Penentuan mengenai wujudnya atau tidak suatu isu yang boleh dibicarakan adalah tertakluk kepada fakta atau perundangan yang terdapat di dalam setiap suatu kes seperti didedahkan oleh keterangan-keterangan afidavit di hadapan mahkamah itu. Di ms 400:

> (1) In an application under O 14, the court has to be satisfied on affidavit evidence that the defence has not only raised an issue, but also that the said issue is triable. The determination of whether an issue is or is not triable depends on the facts or the law arising from each case as disclosed in the affidavit evidence before the court ...

Dalam penghakimannya, Yang Arif juga memetik saranan Mahkamah Agung dalam kes *Bank Negara Malaysia v Mohd Ismail* itu yang menyatakan bahawa tugas seseorang hakim yang membicarakan permohonan di bawah A 14 KMT tidak berakhir apabila sesuatu fakta itu ditegaskan oleh sesuatu pihak dan kemudiannya fakta itu dinafikan atau dipertikaikan oleh pihak yang lain di dalam sesuatu afidavit. Apabila penegasan, penafian atau pertikaian itu adalah sesuatu yang taksa atau berkurangan di dalam kepersisannya, atau ianya bercanggahan dengan dokumen-dokumen kontemporari yang tidak dipertikaikan atau kenyataan-kenyataan yang lain oleh deponen yang sama, atau ianya adalah sesuatu yang semula jadinya tidak mungkin, maka hakim itu mempunyai tugas untuk menolak penegasan atau penafian itu dan dengan demikian menyebabkan isu itu menjadi tidak lagi boleh dibicarakan. Kecuali dipatuhi prinsip ini, seseorang hakim tidak mungkin mampu melaksanakan budi bicaranya dengan adil di dalam mana-mana permohonan di bawah A 14. Di ms 400–401:

> (2) Under an O 14 application, the duty of a judge does not end as soon as a fact is asserted by one party, and denied or disputed by the other in an affidavit. Where such assertion, denial or dispute is equivocal, or lacking in precision or is inconsistent with undisputed contemporary documents or other statements by the same deponent, or is inherently improbably in itself, then the judge has a duty to reject such assertion or denial, thereby rendering the issue not triable. Unless this principle is adhered to, a judge is in no position to exercise his discretion judicially in an O 14 application.

Prinsip ini adalah penting memandangkan terdapatnya pertikaian mengenai kewujudan kontrak antara perayu dan penentang. Surat-surat telah menjadi bahan-bahan penghujahan-penghujahan kedua-dua pihak. Kes *Von Hatzfeldt-Wildenburg v Alexander* [1912] 1 Ch 284, semasa mengulas mengenai dokumen-dokumen/surat-surat yang dikatakan telah membentuk suatu kontrak, menegaskan bahawa suatu persoalan tafsiran akan muncul

sekiranya dokumen-dokumen/surat-surat itu menghasratkan pelaksanaan suatu kontrak tambahan antara pihak-pihak berkenaan. Persoalannya ialah mengenai sama ada pelaksanaan kontrak tambahan:

(a) disifatkan sebagai suatu syarat atau terma yang dirundingkan; atau

(b) hanya suatu pengungkapan hasrat pihak-pihak itu mengenai cara bagaimana transaksi yang telah dipersetujui terlebih dahulu akan diformalisasikan.

Di dalam keadaan (a), tidaklah wujud satu kontrak yang boleh dikuatkuasakan kerana syarat itu masih belum disempurnakan atau kerana undang-undang tidak mengiktiraf suatu kontrak untuk memasuki suatu kontrak. Dalam keadaan (b), sudah terbentuklah suatu kontrak yang mengikat dan rujukan kepada suatu dokumen yang lebih formal bolehlah diabaikan. Kedudukan seperti ini, mengikut kes *Von Hafzfeldt-Wildenburg* itu, telah dimantapkan oleh autoriti-autoriti. Mahkamah Persekutuan telah merujuk kepada kes *Von Hatzfeldt-Wildenburg* itu di dalam kes *Lim Keng Siong & Anor v Yeo Ah Tee* [1983] 2 MLJ 39 (di ms 48, oleh Parker H dalam *Von Hatzfeldt-Wildenburg* di ms 288–289):

> It appears to be well settled by the authorities that if the documents or letters relied as constituting a contract contemplates the execution of a further contract between the parties, it is a question of construction whether the execution of the further contract is a *condition* or *term* of the bargain or whether it is a mere expression of the desire of the parties as to the manner in which the transaction already agreed to will in fact go through. In the former case, there is no enforceable contract because the condition is unfulfilled or because the law does not recognize a contract to enter into a contract. In the latter case, there is a binding contract and reference to the more formal document may be ignored. (Emphasis added.)

Dibimbingi autoriti-autoriti tersebut di atas dan setelah diamati penghujahan-penghujahan peguam-peguam terpelajar, kami dapati bahawa pernyataan tuntutan penentang dengan tedasnya menjulangkan ketidakwujudan suatu kontrak di antara penentang dan perayu. Surat tawaran tersebut (ms 96 rekod rayuan) bukan sahaja bermula dengan perkataan-perkataan 'subject to contract' tetapi juga menyebut di dalam perenggan 2 berkenaan syarat-syarat yang perlu dipatuhi sebelum termaktubnya sesuatu perjanjian. Kejalian perenggan 2 itu tidak dapat disangkal. Antara lainnya, kedua-dua pihak mestilah bersetuju dengan terma-terma perjanjian jual beli yang formal dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh penerimaan surat tawaran itu. Kasatmata dari pliding-pliding dan afidavit-afidavit, kedua-dua pihak masih belum bersetuju dengan terma-terma yang patut ada di dalam perjanjian jual beli yang formal itu yang hanya boleh disempurnakan jika sekiranya kedua-dua pihak bersetuju dengan terma-terma yang terkandung di dalamnya.

Mengenai perkataan-perkataan 'subject to contract', kes *Low Kar Yit & Ors v Mohamed Isa & Anor* [1963] MLJ 165 telah menegaskan bahawa apabila perkataan-perkataan 'subject to contract' digunakan, mahkamah-mahkamah akan cenderong untuk memberi kesan kepada perkataan-

perkataan itu kecuali terdapat keterangan-keterangan yang kuat yang menunjukkan sebaliknya. Hasilnya ialah bahawa sesuatu perjanjian yang dibuat tertakluk kepada kontrak adalah tidak mempunyai kesan undang-undang. Oleh Gill H (pada masa itu) di ms 173:

> ... when the actual phrase 'subject to contract' is used, the courts tend to give effect to those words unless there is strong evidence to the contrary. The result is that the agreement which is made 'subject to contract' is of no legal effect.

Mahkamah Agung (pada masa itu), dalam kes *Ayer Hitam Tin Dredging (M) Bhd v YC Chin Enterprises Sdn Bhd* [1994] 2 MLJ 754, menyatakan bahawa apabila sesuatu urusan itu dibuat tertakluk kepada kontrak maka pada umumnya perkataan-perkataan 'tertakluk kepada kontrak' itu hendaklah ditafsirkan sebagai mempunyai pengertian yang pihak-pihak itu adalah masih di dalam peringkat perundingan dan tidak berhasrat untuk mengikatkan diri mereka kecuali dan sehingga suatu kontrak yang formal dibuat. Oleh Edgar Joseph Jr HMA (sekarang HMP) di ms 765:

> ... that when an arrangement is made 'subject to contract'... it will generally be construed to mean that the parties are still in a state of negotiation and do not intend to be bound unless and until a formal contract is exchanged.

Selain dari hujah 'tertakluk kepada kontrak' dan syarat-syarat dalam surat tawaran tersebut, surat perayu bertarikh 3 April 1993 (ms 100 rekod rayuan) pula menyingkapkan bahawa penerimaan tawaran penentang itu adalah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan lain dalam surat itu. Perenggan 6 surat itu menggunakan perkataan-perkataan 'subject to the above, your client's offer is accepted'. Terkandung di dalam 'above' itu ialah, antara lainnya, perenggan 2.3 surat perayu itu yang telah dihuraikan dalam perenggan 5 penghakiman ini. Tanpa sebarang sabur limbur, ini memperkukuhkan lagi hujah penentang mengenai ketiadaan kontrak antara perayu dan penentang. Yang ada hanya perundingan antara mereka. Sekali gus, ini bererti bahawa penghakiman pesuruhjaya kehakiman adalah tepat bila beliau mengatakan tidak terdapatnya isu-isu yang boleh dibicarakan dalam kes ini. Kerana itu kami berpendapat bahawa pesuruhjaya kehakiman itu tidak melakukan apa-apa kesilapan dan justeru itu keputusan Yang Arif pesuruhjaya kehakiman Mahkamah Tinggi Shah Alam itu hendaklah dikekalkan.

*Rayuan ditolak.*

Dilaporkan oleh Jafisah Jaafar